

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
Grenze des Geltungsbereiches

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-11 BauNVO

GE Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO.
Von den Ausnahmen des § 8 Abs. 3 werden nur die unter Nr. 1 aufgeführten Wohnungen für Aussichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

GEa Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO.
Es sind nur Gewerbebetriebe (insbesondere Handwerksbetriebe) zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ferner sind Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
Von den Ausnahmen des § 8 Abs. 3 werden die unter Nr. 1 aufgeführten Wohnungen für Aussichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig. Ausnahmeweise werden die unter Nr. 2 aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
GFZ Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO

GESCHOSSE Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze, z.B. V. Technisch bedingte, in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmeweise höher zugelassen werden.

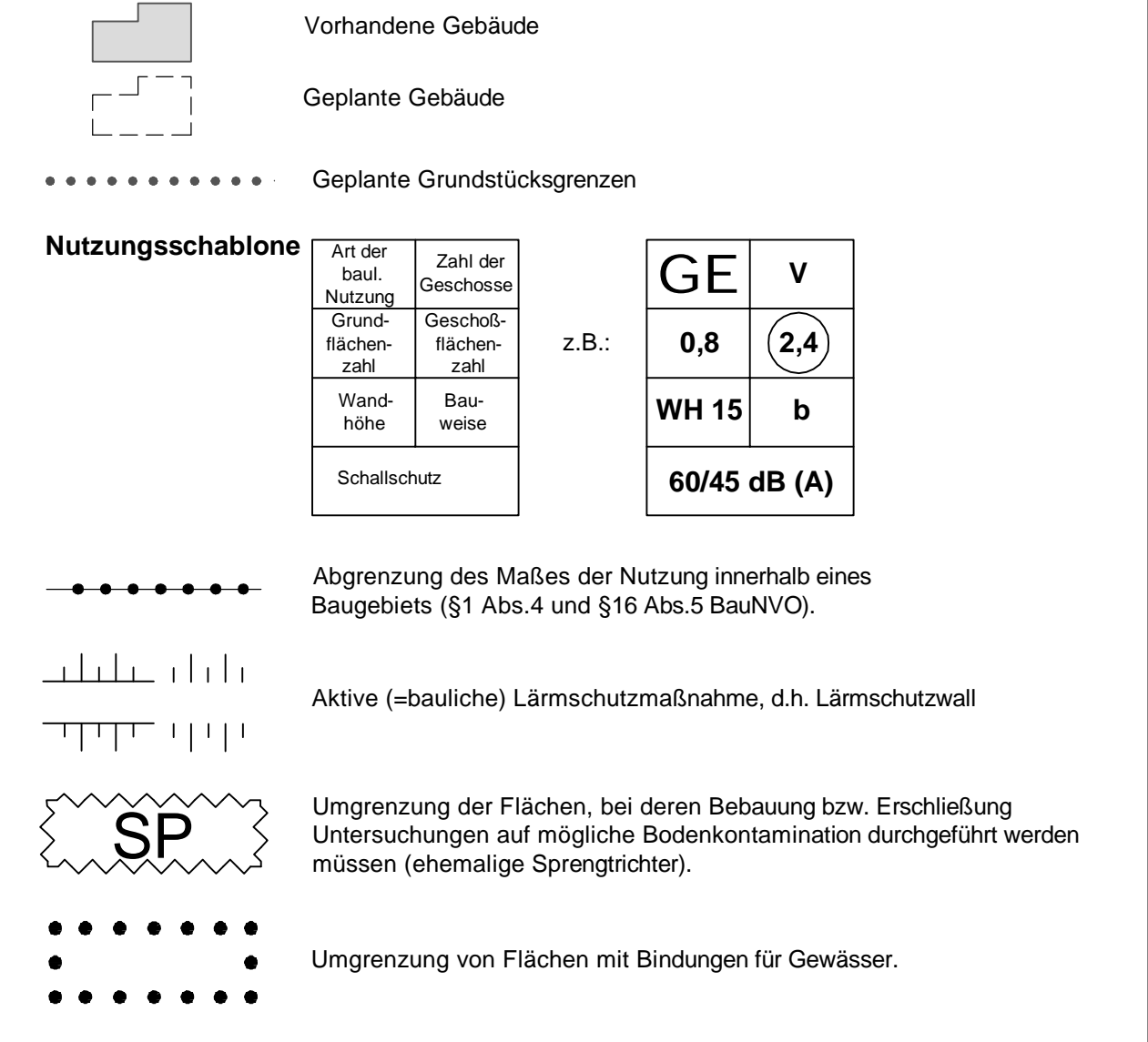
WH Maximale Wandhöhe, z.B. 15 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehsteig- oder Straßenhinterkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum Abschluß der Wand.
Für Anlagen zur Solarnutzung kann die zul. Wandhöhe ausnahmeweise überschritten werden.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE = 1500 m²

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
b Besondere Bauweise: offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Baugrenze

Bebauungsplan "ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2" Festsetzungen 07 Stand vom 18.05.2009

SONSTIGE PLANZEICHEN



B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHFORM Es sind Sattel-, Putz- und Flachdächer zulässig. Dachneigung 0° bis 45°. Ausnahmeweise können auch betrieblichen Gründen auch andere Dachformen zugelassen werden, wie z.B. Schindeldächer.

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. Art. 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
Die Stellplatzsetzung des Marktes Großostheim gilt in der jeweils gültigen Fassung.

EINFRIEDRUNGEN Geschlossene Einfriedungen oder Mauern sind unzulässig.

Bebauungsplan "ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2" Festsetzungen 07 Stand vom 18.05.2009

C) IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

LÄRMSCHUTZWERTE

1. Innerhalb des Plangebietes gilt der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 1905, Teil 1 Beiblatt 1.
Gewerbegebiet GE: tags 65 dB, nachts 55 bzw. 50 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetriebe, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen und Wohnungen im Gewerbegebiet richtet sich nach den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8, vom November 1989. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB (A) würde dies dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

2. Für das Gewerbegebiet werden folgende zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt:

Flächen	LWA (tags/nachts)
GE	63/48 dB (A)
GEa	60/45 dB (A)
GEa	55/- dB (A)

Die Zuordnung der Flächen mit den obigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist aus dem Plan zu ersehen.

Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Werte ist mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Dabei sind alle lärmrelevanten Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahrzeugverkehrs und Ladebetriebes, zu berücksichtigen.

Für den Nachweis der Einhaltung dieser Werte für die einzelnen Betriebe ist zu beachten, dass die festgelegten „immissionswirksamen Schallleistungen“ auf einer Emissionshöhe von 2,0 über GOK bei Berücksichtigung des vorgesehenen Schallschutzwalles mit einer Höhe von 6,5 m ü. GOK basieren. Die Ermittlung der zulässigen Immissionswerte ist mit einer Ausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 durchzuführen.

Es sind nur Betriebe zulässig, die die festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten können. Auf einen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn aus der Art des Betriebes bzw. der Beschreibung ersichtlich ist, dass der vom beantragten Betrieb ausgehende Lärm relevant ist.

Die schalltechnische Untersuchung der Beratenden Ingenieure Wölfl, Projektnummer Y 182/04 vom 02.07.1997, und die Schallimmissionsprognose, Projektnummer Y182/11 vom 26.11.2007, sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Bebauungsplan "ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2" Festsetzungen 07 Stand vom 18.05.2009

E) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abwasserbeseitigung und Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Entwässerung innerhalb der Wasserschutzzone IIIb
Die Entwässerung ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen.
Das anfallende Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation abgeführt.
Der Regenwasserabfluss der Dachflächen (nicht metallgedeckt) ist nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
Ist eine Versickerung des Dachflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen Versauerung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht möglich, ist auf dem Baugrundstück ein privates Rückhaltevolumen (Bereitschaftsbehälter) von 24 m³/1.000 m² versiegelte Flächen vorzusehen, welches nicht mehr als 2,5 l/s pro 1.000 m² versiegelte Fläche in den Regenwasserkanal abfließen lässt.
Alternativen (z.B. Zwischenspeicherung mittels Mulden-Rigolensystem bei ungenügender Durchlässigkeit mit Drainagegraben) sind an den Regenwasserkanal) sind bei entsprechendem Nachweis in Abstimmung auf das Entwässerungskonzept möglich.
Der Regenwasserabfluss der Hof- und Stellplatzflächen ist nach Möglichkeit ebenfalls breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
Für Stellplatzflächen können in Abhängigkeit der Nutzung (Anzahl der Fahrzeuge) gegebenenfalls Rasengittersteine mit bewachsenem Oberboden zur Anwendung kommen, wobei eine Abgrenzung der Hof- oder Fahrflächen zu den Stellplatzflächen erfolgen muss.
Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der Hof- und Stellplatzflächen aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen Versauerung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht möglich, kann das Niederschlagswasser direkt an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
Eine entsprechende Begründung für die Notwendigkeit eines Direktanschlusses ist dem Bauantrag beizufügen.
Die Niederschlagswasserentsorgung bzw. -einleitung bedarf aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIb einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis und ist parallel mit dem Antrag auf Baugenehmigung beim Markt Großostheim zur Weiterleitung an die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Aschaffenburg) einzureichen.
Zu beachten ist die Niederschlagswasserabfuhrverordnung - NWFV vom Januar 2000, die technischen Regeln zum schiedlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom Januar 2000, das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Regenwasserabfuhr von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser), das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Planungsregeln zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt ATV 117 (Bemessung von Regenrückhalteanlagen) in der jeweils gültigen Fassung.
In diesem Zusammenhang gelten die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungsatzung.
Auf die Förderrichtlinien des Marktes Großostheim sowie auf die eventuelle Anzeigepflicht von Regenwasserungsanlagen bzw. die Nutzung von Dachabwasser beim Landratsamt Aschaffenburg wird hingewiesen.

Bebauungsplan "ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2" Festsetzungen 07 Stand vom 18.05.2009

F) HINWEISE

Dachdeckung
Bei der Anwendung von Versickerungsanlagen zur Ableitung des Dachflächenwassers sind oxidierende Dachdeckungsmaterialien bzw. unbeschichtete Metalldecker unzulässig.

Solarenergie
Anlagen auf den Dachflächen zur Erzeugung von Solarwärme und Solarstrom werden empfohlen.

Denkmalschutz
Es wird auf Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem aufgedeckte Bodendenkmäler unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.
Weiterhin wird auf die Verpflichtung nach Art. 8 Abs. 2 DSchG hingewiesen, aufgedeckte Gegenstände und Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen
Die Versorgungsleitungen für Energie und Kommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
Vor Baumaßnahmen ist mit den Versorgungsleitern Rücksprache über den Verlauf der vorhandenen Leitungen zu halten.

Regenwasserungsanlagen
Auf die Förderrichtlinien des Marktes Großostheim sowie auf die eventuelle Anzeigepflicht von Regenwasserungsanlagen bzw. die Nutzung von Dachabwasser beim Landratsamt Aschaffenburg wird hingewiesen.

Geländeveränderungen
Die Baugruben sind bis zur Straßenhöhe aufzufüllen.
Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Wald
Es ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 30 m zwischen Wald und Bebauung einzuhalten.
Der Feuerchutzabstand 100 m zwischen Wald und Bebauung gemäß Art. 17 BayWaldG ist zu beachten.

Bebauungsplan "ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2" Festsetzungen 07 Stand vom 18.05.2009

G) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Baugenehmigungsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bayerische Bauordnung (BayBO) der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3030), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006, S. 2).

D) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke, d.h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche, als gärtnerisch zu gestaltende Fläche festgesetzt. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Geländeschulden, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park, Stellplätze etc. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung ist durch die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution zu verlangen.

ZUFahrTEN UND STELLPlATZE
Zufahrten und Stellplätze sind in den Pflanzstreifen zu verlegen. Sie sind alle 10 m durch Grünstreifen zu gliedern. Entlang der Straßenseiten mit Parkbuchten sind keine privaten Stellplätze zu verlegen. Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserundurchlässigem Belag auszuführen, z. B. Rasengittersteinen, Rasengitterplatten, Gusssteinen usw.
Es ist sicherzustellen, dass von undurchlässig befestigten Zufahrten- und Verkehrsflächen ablaufendes Niederschlagswasser in die Kanalisation geleitet, bzw. vor der Versickerung einer entsprechenden Vorreinigung unterzogen wird. Keinesfalls darf eine Ableitung in die durchlässig befestigten Stellflächen erfolgen.

FASSENDENGRÜNUNG
Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

DACHBEGRÜNUNG
Bei Flachdächern sollen 30 % der Fläche mit Dachbegrünung versehen werden.

PFLANZSTREIFEN
Grünstreifen sind mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlagen von Weidenflächen. Auf 10 m Grenzlänge ist mind. 1 Hochstamm zu setzen. Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzungen auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehene Pflanzstreifen. Pflanzreihen 1,5 x 1,5 x 1,5 m, endgültige Wuchshöhe 3-5 m. Pflanzreife: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Straucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN
Hochstämmige heimische Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Pflanzbeispiele: Acer platanoides (Spitzahorn) oder Quercus robur (Stieleiche). Die Baumscheiben sollen mindestens eine offene Fläche von 6 m² haben und sind mit niedrigen Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

BAUMBEPFLANZUNG IM BEREICH UNTERIRDISCHER VERSORGNUNGSLEITUNGEN
Telekommunikationsanlagen: Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
Gasserversorgung: Die Technische Mitteilung GW 125 „Baumbepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist zu beachten.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE EINHEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus carpinifolia), Salweide (Salix caprea).

STRÄUCHER
Hassel (Corylus avellana), Schneebühl (Viburnum lantana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hartniggel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Echinops europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

KLEETTERPFLANZEN
Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jellingergeliebter (Lonicera capilliflora), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Kletterich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus).

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind - mit Ausnahme von Kiefern - nicht standortgerecht. Deshalb sollen lediglich Kiefern mit höchstens 5 % Anteil an der Gesamtpflanzung verwendet werden.

Bebauungsplan "ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2" Festsetzungen 07 Stand vom 18.05.2009

PRÄMIEL

Aufgrund des § 2 Absatz 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Absatz 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat dessen Bebauungsplan, bestehend aus der Flächeneinteilung und den neubestehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen:

- 1) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht ("Bachgaden" Nr. 33 vom 16.08.2007).
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2007 hat durch öffentliche Auslegung vom 16.08.2007 bis 20.09.2007 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2007 hat mit Anschriften AZ 10.3.2-6102-R012) vom 13.08.2007 bis 20.09.2007 stattgefunden.
- 4) Durch Beschluss des Marktgemeinderats vom 13.01.2009 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alte Häge", Änderung 2, einschließlich des GEa-Gebietes südlich des Nordring, erweitert.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2009 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 13.01.2009 gebilligt und die Öffnung beschlossen.
- 6) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2009 (AZ 10.3.2-6102-R012) von der Öffnung benachrichtigt.
- 7) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2009 bis 03.07.2009 öffentlich ausgestellt. Die Öffnung wurde ortsüblich bekannt gemacht ("Bachgaden" Nr. 21 vom 20.05.2009).
- 8) Die Stellungnahmen, Einwände und Anregungen aus der Öffnung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 17.11.2009 behandelt. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Alte Häge", Änderung 2, in der Fassung vom 17.11.2009 als Sitzung beschlossen.

Großostheim, den

Bürgermeister (Siegel)

9) Ausgefertigt Großostheim, den

Bürgermeister (Siegel)

10) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Großostheim, den

Architekturbüro
SCHULER & SCHICKLING
Grafik-Design-Ingenieur u. Architekturbüro
Bachstraße 18
63762 Großostheim
Tel. 06026 - 99881-0 FAX 06026-99881-11

Maßstab: 1:1000

**MARKT GROSSOSTHEIM
ORTSTEIL RINGHEIM
KREIS ASCHAFFENBURG
Bebauungs- und Grünordnungsplan
ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2**

Bebauungsplan "ALTE HÄGE, ÄNDERUNG 2" Festsetzungen 07 Stand vom 18.05.2009